

NARVA LINNAVALITSUS

KORRALDUS



Narva

08.01.2014. a nr 3-k

**Narvas A. Puškini tn 55 asuvale kinnisasjale
OÜ JUNONA kasuks seatud hoonestusõiguse lõpetamine**

1. Asjaolud ja menetluse käik

Narva linna ja AS Junona (registrikood 10247262, asukoht Narva, Tuleviku 6) vahel on 10.08.2004 sõlmitud notariaalselt tõestatud hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (Jõhvi notari Tatjana Boitsova ametitoimingute raamatu registri nr 10 011) (edaspidi ka hoonestusõiguse seadmise leping) maa-ala kohta asukohaga Puškini 55, Narva, maa pindala 15 575 m², katastritunnus 51104:003:0011, sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%. AS Junona kavatses ehitada nimetatud maa-alale ehitusmaterjalide kaupluse.

Eelnimetatud lepingu punkti 6.1. kohaselt kohustus AS Junona esitama Arhitektuuri ja Linnaplaneerimise Ametile kinnitamiseks detailplaneeringu projekti 6 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse tekkimisest (1. etapp), s.o kuni 18.04.2005. Hoonestusõigus tekkis 18.10.2004.

AS Junona taotluse alusel võttis Narva Linnavalitsus 14.06.2006 vastu korralduse nr 772-k „Lepinguliste kohustuste täitmise tähtaja pikendamine hoonestusõiguse seadmise lepingu järgi (Puškini 55, Narva)”, mille alusel sõlmiti 10.07.2006 lepingu muutmise leping (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 6190). Detailplaneeringu kinnitamiseks esitamise tähtaega pikendati kuni 31.12.2006. Puškini 55 maa-ala detailplaneering kehtestati Narva Linnavolikogu 14.02.2008 otsusega nr 34.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti 6.1 kohaselt peab hoonestaja koostama tehnilise projekti ja kinnitama selle 3 kuu jooksul arvates detailplaneeringu kehtestamisest (2. etapp), antud juhul kuni 14.05.2008.

Sama lepingu punkti 6.2 kohaselt iga etapi ja ehituse tähtaegade mittetäitmisel või mittetähtaegsel täitmisel maksab hoonestaja trahvi 5 hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas.

AS Junona taotles 15.09.2008 kirjas nr 13 tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaja pikendamist kuni 15.10.2009, samuti mitte rakendada tema suhtes hoonestusõiguse seadmise lepingu punktis 6.2 ette nähtud leppetrahvi. Narva Linnavalitsuse 17.12.2008 korraldusega nr 1594-k AS-i Junona taotlus rahuldati ja tähtaega pikendati kuni 01.10.2009. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 13.01.2009 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 255).

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet tuletas AS-le Junona 17.09.2009 kirjas meelde lepingulise kohustuse täitmise vajadust s. o koostada ja kinnitada tehniline projekt tähtajaks 01.10.2009. AS-lt Junona 15.10.2009 saadud vastuses teatati, et kujunenud olukord ei võimalda tal realiseerida plaane seoses Puškini 55 asuvale maa-alale ehitusmaterjalide kaupluse ehitamisega. AS Junona põhjendas seda sellega, et turul on täheldatav ehitusmaterjalide nõudluse järsk langus, mille tulemusel puudub võimalus saada ehitustööde rahastamiseks vajalikku pangalaenu. Ühtlasi teatas AS Junona, et uurib maa-ala kasutamise võimalusi ja turunõudlust, otsib investoreid ja pangalaenu saamise võimalusi. Seoses maa-ala kasutamise plaanide muutumisega peab AS Junona võimalikuks täita tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise kohustus 2011. a juuniks.

Ülaltoodust tulenevalt palus AS Junona Narva Linnavalitsust pikendada tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega 2011. a juunini. Narva Linnavalitsuse 02.12.2009 korraldusega nr 1396-k AS-i Junona taotlus ka rahuldati ja tähtaega pikendati kuni 01.06.2011. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 15.12.2009 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 9241).

Narva Linnavalitsuse Linnavara- ja Majandusamet palus 06.05.2011 kirjas OÜ-i Junona informeerida lepinguliste kohustuste täitmise seisust.

Vastuseks taotles OÜ Junona 21.06.2011 mitte rakendada tema suhtes leppetrahvi ning pikendada 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingu (Jõhvi notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 10 011) punktis 6.1 ja 15.12.2009 lepingu muutmise lepingu (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 9241) punktis 2.1 ettenähtud tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega kuni 15. oktoobrini 2013. a.

OÜ Junona põhjendas oma taotlust sellega, et pangad ei ole valmis investeerima ehitusmaterjalide kaupluste ehitusse, ettevõtte otsib sponsoreid ja partnereid ning peab läbirääkimisi. Halvemal juhul on nad valmis Puškini 55 maa-ala hoonestusõigusest loobuma.

Narva Linnavalitsuse 13.07.2011 korraldusega nr 642-k OÜ Junona taotlus rahuldati ja tehnilise projekti koostamise ja kinnitamise tähtaega pikendati kuni 15.10.2013. Vastav lepingu muutmise leping sõlmiti 05.06.2012 (Narva notari Tatjana Boitsova notariaalregistri nr 1911).

13.11.2013 avalduses teatas OÜ Junona, et loobub A. Puškini tn 55 maa-alast, kuna tal puuduvad piisavad rahalised vahendid antud maa-ala hoonestamise osas võetud kohustuste täitmiseks ning samuti seoses pankade keeldumisega rahastamisest.

OÜ Junona taotlust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 18.12.2013 (protokoll nr 15), kus otsustati:

1. Soovitada Narva Linnavalitsusel rahuldada OÜ Junona avaldus kinnistu aadressil Aleksander Puškini tn 55, Narva, hoonestusõiguse lõpetamiseks.
2. Soovitada Narva Linnavalitsusel mitte rakendada OÜ Junona suhtes 10.08.2004 hoonestusõiguse seadmise lepingus (notariaalregistri nr 10011) ettenähtud trahvisanktsioone.
3. Narva Linna Arenduse ja Õkonoomika Ametil esitada hoonestusõiguse lõpetamise küsimus Narva Linnavalitsusele korralduse vastuvõtmiseks.

2. Õiguslikud alused

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 kohaselt linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis volikogu määruste või otsustega on pandud täitmiseks valitsusele.

Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määruse nr 13/52 "Narva linna munitsipaalomandis oleva hoonestamata maa hoonestusõiguse seadmise kord" §57 viimase lause kohaselt juhul, kui lepingu täitmise käigus on mõne hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti täitmine oluliselt raskendatud, võib poolte kokkuleppel ja Narva Linnavalitsuse otsustuse alusel lepingutingimusi muuta või hoonestusõigust lõpetada. Antud juhul soovib OÜ JUNONA hoonestusõigust lõpetada.

Vastavalt Korra punktile §58 hoonestusõiguse lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras.

Asjaõigusseadus (edaspidi AÕS) lubab lõpetada hoonestusõiguse poolte kokkuleppel ning vastavalt AÕS §-le 244 on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek, mis tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nõusolek ei ole tagasivõetav.

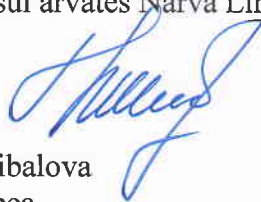
AÕS § 64² kohaselt on kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti. Avaldus tuleb anda kinnistusosakonda või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse.

3. Otsus

- 3.1. Anda OÜ-le OÜ JUNONA nõusolek Narva linna omandis olevale kinnisasjale asukohaga Narvas Puškini 55 (maa pindala 15 575 m², katastritunnus 51104:003:0011, sihtotstarve – ärimaa 50% ja tootmismaa 50%) seatud hoonestusõiguse lõpetamiseks.
- 3.2. Volitada aselinnapead linnapea ülesannetes Natalja Šibalova't allkirjastama Narva linna nimel notariaalselt kinnitatud avaldus korralduse punktis 3.1 nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse lõpetamise ning kinnistusraamatust kustutamise kohta.

4. Rakendussätted

- 4.1. Narva Linna Arenduse ja Ökonoomika Ametil teha käesolev korraldus teatavaks OÜ-le JUNONA.
- 4.2. Käesolev korraldus jõustub teatavakstegemisest.
- 4.3. Korraldust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.



Natalja Šibalova
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Ants Liimets
Linnasekretär